

ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ПОЛІТИКИ

О. Р. Kovalevskaya,
Ph.D., Assoc., Ph.D. Academy of Municipal Management

APPROACH TO THE EVALUATION OF HOUSING POLICY

У статті запропоновано до використання систему показників, яка повинна відображати найважливіші аспекти привабливості ринку житла та включати показники не тільки грошового і натурального виміру, але і показники немонетарного характеру. У процесі дослідження розширена система індикаторів для оцінки ефективності реалізації житлової політики за територіальними рівнями.

The paper proposes the use of metrics, which should reflect the most important aspects of the housing market and the attractiveness indicators include not only monetary and physical terms, but also non-monetary indicators of character. The study extended system of indicators to assess the effectiveness of housing policy at regional levels.

*Ключові слова: житло, житлова політика, індикатори, оцінка, показники, ринок житла.
Key words: housing, housing policy, indicators, evaluation indicators, housing market.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Реалізація житлових потреб громадян України, їхнього конституційного права на житло відбувається із неабиякими труднощами. Для значної частини населення гідне — власне, або навіть орендне — житло залишається далекою, нездійсненою мрією. За рівнем житлової забезпеченості, якістю житла, його доступністю та іншими ключовими параметрами, що характеризують житлову сферу, Україна сьогодні значно поступається країнам Європи і навіть деяким країнам колишнього СРСР, зокрема таким, як Росія, Білорусь, Казахстан. Перехід до ринкової моделі економіки, який відбувся в 90-х роках минулого століття, не приніс очікуваного успіху у розв'язанні житлових проблем наших співвітчизників [1, с. 3]. Дані проблеми вимагають виваженого підходу до формування та реалізації житлової політики, яка могла б подолати зазначені недоліки.

Суттєве місце в цьому процесі належить посиленню ролі державного регулювання за територіальними рівнями, яке вимагає адекватної системи показників для оцінки ринкових процесів, що буде сприяти розвитку ринку житла [2; 3]. Сьогодні поширеною з позиції формування й розвитку ринку житла є така система індикаторів: відношення середньої ринкової вартості стандартної квартири до середнього сукупного доходу родини із трьох чоловік; частка житла, залученого в угоди на ринку житла протягом року, у загальному обсязі приватного житлового фонду; частка приватного орендного фонду в загальному обсязі житлового фонду; частка житла, що надається за договорами наймання або оренди, у загальному обсязі державного й муніципального житлового фонду; дані про виконання законодавства органами виконавчої влади й органами місцевого самоврядування; кількість судових справ, пов'язаних з порушенням прав наймачів

(орендарів) житла; структура житлового фонду за формами власності; обсяг приватизованого житла; кількість виданих субсидій на придбання житла на 1000 родин, визнаних нужденними в поліпшенні житлових умов; загальна кількість виданих іпотечних кредитів; кількість виданих іпотечних кредитів на 10000 чоловік; динаміка введення житла й реконструкції житлового фонду (абсолютні й відносні показники); загальний обсяг кредитів, виданих забудовникам; частка житла побудованого за рахунок кредитних ресурсів, у загальному обсязі житла, введеного в експлуатацію; частка житлового фонду, обладнаного основними системами інженерного забезпечення; кількісна оцінка аварійності в житлових будинках і системах забезпечення; кількісна оцінка наявності старого й аварійного житлового фонду; площа капітально відремонтованого й реконструйованого житлового фонду тощо. Проте в науковій літературі даний перелік показників вважають недостатнім, оскільки реформування житлових відносин пов'язано, як з формуванням ринку житла для населення, що проживає в готовому житловому фонді, так і для покупців нового житла.

Всесвітнім банком розроблена "Програма житлових індикаторів", в межах якої проводилися дослідження більш ніж у п'ятдесяти країнах світу. У самому загальному вигляді використовували в методиці показники можна згрупувати таким чином: показники попиту на житло, показники пропозиції, ситуаційні показники (відповідність пропозиції попиту). Однак, проведені в Україні в межах даної програми дослідження показали неадекватність системи житлової статистики ринковій економіці. Це, у першу чергу, пов'язано з тим, що об'єктами реформування стало готове житло, яке через механізм приватизації і традиційні індикатори оцінки не відображають реальність ринкових процесів, що відбуваються.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Житлова політика є об'єктом постійного дослідження багатьох науковців, особливо в країнах пострадянського простору, де забезпечення житлом є порівняно з країнами ЄС низьким. Окремі аспекти формування та реалізації житлової політики представлено у працях: Р. Баклі, Р. Вульфович, Л. Грібанова, Б. Гринчель, Б. Жихаревич, В. Меркулова та ін. Однак, незважаючи на значні досягнення науковців, актуальними залишаються питання оцінки житлової політики для України.

МЕТА РОБОТИ

Мета статті полягає у дослідженні системи показників та індикаторів реалізації житлової політики, обґрунтуванні підходів до оцінки житлової політики в Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Методичні підходи до оцінки житлової політики передбачають розробку системи показників, яка може виконуватись за наступними основними напрямками.

За першим напрямом передбачається, що сформована система статистичних показників повинна включати наступні групи показників: розмір і структура житлового фонду; рух житлового фонду; капітальний ремонт, реконструкція житлового фонду; благоустрій житлового фонду, забезпеченість населення житлом; рівень і диференціація доходів населення; обслуговування і фінансування житлового фонду; приватизація і продаж житла.

Другий напрям — це розширення інформаційної бази за домогосподарствами як основними покупцями (забудовниками) ринку житла. Як додаткові показники пропонується наступний набір показників: чисельність і розміри домогосподарств із виділенням складу родин; диференціацію домогосподарств різних розмірів і типів за рівнем забезпеченості загальною і житловою площею, типам квартир, характером благоустрою приналежного їм житла; середньодушові доходи домогосподарств і їхнє групування за чисельністю і доходами.

До важливих індикаторів стану ринку житла також відносять кон'юнктуру: обсяг пропозиції — кількість квартир, що надійшли на продаж за певний період часу; структура пропозиції — частка квартир різних типів у загальному обсязі пропозиції; обсяг попиту — кількість заявок на покупку квартир, що надійшли за певний період; структура попиту — частка заявок на різні типи квартир за місяць; співвідношення попиту та пропозиції — відношення кількості заявок на покупку до кількості пропозицій на продаж квартир різних типів у загальному обсязі; активність ринку — відношення кількості угод на квартири різних типів до кількості пропозицій, а також середній час експозиції; ліквідність об'єктів — середній час експозиції квартири.

Інша важлива характеристика стану ринку житла — ємність: загальна кількість населення (дані перепису населення); дані про міграцію населення (в'їзд, виїзд, сальдо); загальний коефіцієнт приросту населення (різниця загальних коефіцієнтів народжуваності і смертності); забезпеченість населення житлом (характеризує ступінь напруженості потенційного попиту на ринку житла); рівень життя населення [4].

Як один з результативних показників можна розглядати коефіцієнт співвідношення поточної і потенційної ємності ринку житла. Потенційна ємність регіонального ринку житла — це населення, що бажає поліпшити свої житлові умови, а поточна ємність — це населення, що по-

ліпшує житлові умови в розглянутий період. Також доцільно розглядати розрахунок індексу доступності житла, що, як правило, обчислюється як співвідношення вартості деякої усередненої площі до суми доходів за певний період. Інформаційні агентства розраховують даний показник як відношення середньої ринкової вартості стандартної квартири до середнього річного доходу родини. У даному показнику спірним є використання середнього річного доходу без врахування в ньому частки поточного споживання, тому що стосовно до України частка поточного споживання значно перевищує нагромадження.

Для оцінки доступності житла використовують наступний алгоритм:

— формування інформаційної бази розрахунків за даними статистичних збірників і аналітичної інформації: ціна 1 кв. м загальної площі житла, тис. грн.; середня забезпеченість житлом одного жителя, кв. м/люд.; коефіцієнт сімейності; середньорічний місячний дохід на душу населення, грн.; прожитковий мінімум, грн.

— розрахунок показників для визначення доступності житла (розрахункова ціна типової квартири визначається шляхом множення ціни 1 кв. м загальної площі житла на середню забезпеченість житлом одного жителя і на коефіцієнт сімейності; середньорічний місячний дохід на одне домогосподарство визначається як добуток середньорічного місячного доходу на душу населення на коефіцієнт сімейності; річний дохід на одне домогосподарство визначається як добуток середньорічного місячного доходу на кількість місяців року; оцінка доступності житла визначається в роках як відношення розрахункової ціни типової квартири до річного доходу на одне домогосподарство.

Методика розрахунку може бути скоригована на величину прожиткового мінімуму, а обчислення індексу доступності житла виконувати як відношення платоспроможного попиту до пропозиції адекватного житла [5].

Офіційна статистика й аналітики використовують такий показник як забезпеченість житловою площею на душу населення. Забезпеченість населення житлом — це кількість загальної і житлової площі, що припадає на одного жителя. Цей показник розраховується розподілом розміру всього житлового фонду на кінець року на кількість населення на цю ж дату. Забезпеченість населення житлом — це відносний показник, що характеризує забезпеченість одного мешканця загальною (житловою) площею, вимірюється розміром загальної (житлової) площі у квадратних метрах, що припадає на одного мешканця [6].

Для оцінки забезпеченості як фактора, що впливає на рівень попиту, на наш погляд, необхідно враховувати відхилення кількості домогосподарств, характерного для даної місцевості, від середнього рівня, тому що користувачем житлової одиниці є домогосподарство. У деяких розрахунках використовується зворотний показник — показник кількості людей на одну кімнату. У число постійно проживаючого населення враховуються мешканці, зареєстровані за місцем проживання. Забезпеченість житлом практично не залежить від рівня доходу. Цей зв'язок простежується тільки в крайніх групах — у найбідніших і найбагатших. Але і між ними, при різниці в доходах у десять разів, розходження в забезпеченості становить лише 1,5 рази [7, с. 171; 8].

Одним із найважливіших напрямів дослідження є характеристика стану і поведінки цін на ринку в умовах, коли виникає складність у визначенні рівня вірогідності інформації. Для оцінки рівня, структури і динаміки цін, як правило, використовуються абсолютні, відносні і середні по-

казники, а також моделі взаємозв'язку цін і інших чинників.

Інший аспект аналізу житлового ринку — аналіз позиції, де як індикатори використовуються показники обсягів житлового фонду, його структури, якості і приросту. Важливими показниками структури житлового фонду є рівень благоустрою, частка аварійного і старого фонду. Якісні характеристики визначають ціновий діапазон усереднені класифікаційних груп.

Виділення в якості основної мети регулювання формування привабливості ринку житла, як форми реформування житлових відносин вимагає формування збалансованої системи показників, що дозволяє повномасштабно узгодити стратегію розвитку ринку з оперативним локальним регулюванням і приймати об'єктивні рішення в області розподілу ресурсів на місцях. Система показників повинна охоплювати найважливіші аспекти привабливості ринку: інвестиційний, соціальний, фінансовий і інноваційний. Варто погодитися, що система показників повинна включати не тільки показники грошового і натурального виміру, але і показники немонетарного характеру, що дозволяють збільшити інформативні можливості для оцінки ринку.

У межах збалансованої системи показників необхідно розрізняти показники, які вимірюють досягнуті результати, і показники, які відображають процеси, що сприяють одержанню цих результатів. Обидві категорії показників повинні бути ув'язані один з одним, тому що для досягнення перших потрібно реалізувати другі.

Показники грошового і натурального виміру розглядаються нами як результативні, які вимірюють стан ринку житла, тому такі показники варто розглядати для оцінки стану ринку житла на всіх територіальних рівнях.

Показники немонетарного характеру варто віднести до вимірників таких аспектів діяльності, як задоволеність власників житла, ринкові процеси взаємодії, інноваційна і адміністративна активність. Система показників дозволяє відповісти на важливі питання: як ринок оцінюють власники (аспект власника); які процеси можуть забезпечити розвиток ринку (ринкові процеси взаємодії); яким чином можна досягти поліпшення становища (інноваційний аспект); як оцінюють ринок суб'єкти регулювання (адміністративний аспект).

Розгляд ринку житла з позиції власника як об'єкт житла дозволяє виділити будинки готового житлового фонду (індивідуальні і багатопверхові) і індивідуальні будинки домогосподарств-забудовників, що характеризуються різним набором чинників привабливості. Сучасний житловий будинок у місті — це, як правило, складна багатопверхова технічна споруда. Питомо вага таких будинків у житловому фонді муніципалітетів безупинно підвищується. Отже, постійно існують групи населення, інтерес яких полягає в задоволенні потреби у житлі, тому муніципалітет повинен виробити принципи надання соціального житла і формувати механізми його будівництва. Створення механізмів інвестиційної привабливості житлового будівництва на всіх рівнях управління є предметом дослідження багатьох учених і практиків. Як показник можна розглядати величину інвестицій у житлове будівництво за видами: індивідуальне будівництво, дохідні будинки тощо.

Сучасний стан вітчизняного ринку житла викликає зміну акцентів проводжуваної державою інвестиційно-будівельної політики взагалі і житлової, зокрема. У цей час доцільно "вкладати в замовника", розширюючи платоспроможний попит населення на житлову нерухомість і жит-

лові послуги, що є основним чинником ефективного розвитку регіонального ринку житла, а не інвестувати, як це прийнято сьогодні, підрядні будівельні організації, зацікавлені в подорожчаних будівництва житла. Розвиток банківських іпотечних програм стримується високими платежами за відсотковими ставками. У цілому довгострокове іпотечне кредитування ще не стало стабільним самостійним бізнесом для українських комерційних банків. Система показників оцінки ефективності державної інвестиційної політики повинна включати наступні критерії: кількість залучених інвестицій у житловий сектор; якість залучених інвестицій у житловий сектор; вплив інвестиційної політики на результативність реалізації житлової політики.

Нарешті, важливий показник розвитку іпотеки — впровадження різних моделей рефінансування житлових іпотечних кредитів за допомогою спеціальних операторів вторинного ринку в межах реалізації програм. В умовах ринку продавця, коли дефіцит пропозиції на ринку зростає, розвиток іпотеки як фактора стимулювання попиту збільшить розрив між кількістю бажаючих поліпшити свої житлові умови і наявною на ринку пропозицією, що призведе до ще більшого зростання цін і падіння якості будівельних робіт. У будь-якому разі можна констатувати, що в сформованій ситуації зростання попиту не призведе до адекватної пропозиції.

Поліпшення житлових умов як власників житла, так і його орендарів багато в чому визначається інноваціями в будівельній галузі. Виділення аспекту інновацій пов'язане з тим, що, по-перше, вони є складовою частиною інноваційної діяльності в країні; по-друге, в окремих галузях інновації є спорудами, оснащеними новою технікою; по-третє, впровадження нових технологій, що підвищують якість проживання, у більшості випадків пов'язано з будівництвом; по-четверте, якщо правильно сформульовані цілі інновацій у житловому будівництві, то впровадження нововведень у будівництві, які реалізують ці цілі, призводить до поліпшення умов життя громадян; по-п'яте, будівництво інноваційного житла і його реконструкція означають поліпшення якості вкладення в людський капітал [9].

Отже, щоб процес регулювання ринку житла був ефективним, необхідна відповідна інформаційна база із граничним мінімумом показників, що відображають наслідки прийнятих рішень. Роль інформації неоднакова на різних етапах реформування житлового ринку. На початковій стадії важливі обсяг інформації, її види, можливість одержання нової, додаткової інформації, на стадії реформування — її рух, на стадії стабілізації — можливість її обробки. Чим об'єктивніша і своєчасна інформація, тим вона значима для процесу регулювання. Інформаційна система — це засіб організації інформаційного забезпечення процесу управління, яка сприяє своєчасному надходженню необхідної і достовірної інформації на всіх ланках системи управління. Інформаційна система — це сукупність ланок зосередження носіїв, технічних засобів обробки інформації і каналів її розповсюдження.

Поряд з результативними показниками на локальному рівні варто формувати інформаційну базу для оцінки ринку житла за допомогою показників немонетарного характеру, які сприяють формуванню результативних показників і є показниками ефективності муніципального регулювання ринкових процесів.

Як немонетарні показники, сформовані на основі іншої інформаційної системи, можна виділити: індекс задоволеності умовами проживання; час, який було затра-

чено продавцем-покупцем (орендарем, забудовником) житла на одержання інформації, та інші. Особливе місце в системі обліку житлового фонду займає його паспортизація — інформаційно-правова система збору, нагромадження, зберігання, обліку і доведення до споживачів відомостей про стан, використання і цінність житлового фонду. На кожному етапі розвитку ринку склад показників паспорту може бути змінений. Об'єктом паспортизації є не тільки житловий будинок, але і локальна міська зона і місто в цілому. Паспорт на житловий будинок — це комплексний документ, що включає відомості про правовстановлюючі документи, технічні, соціально-економічні, екологічні параметри, показники споживчої якості, правила, вимоги і умови по безпечній експлуатації.

Важливим показником привабливості ринку житла є наявність кількості і ефективності функціонування громадських організацій мешканців-власників. У ряді міст значна увага приділяється питанням громадського самоврядування.

До повноважень громади відносять: суспільний контроль за виконанням умов володіння, розпорядження, користування, приватизації і оренди муніципальної власності, розташованої на території громади; захист інтересів жителів як споживачів комунально-побутових послуг у відповідних службах району, адміністративного округу, міста. Значна роль в управлінні житловим фондом приділяється будинковим комітетам, які надають значну допомогу житлово-експлуатаційним організаціям у роботі зі збереження житлового фонду, підвищенню рівня благоустрою і технічної експлуатації житлових будинків, поліпшенню обслуговування населення, визначенню порядку їх утворення, роботи, а також прав і обов'язків будинкового комітету. Такі організації є ініціаторами реалізації колективних інтересів. Разом з тим, необхідно включати і такі показники, які дають більш повну уяву про ефективність діяльності громадських організацій: індекс "кількості підписів" мешканців будинку за організованими заходами, що вимагає грошових вкладень; рівномірність надходження платежів за утримання житла; кількість будинків, що мають ринковий паспорт власності; кількість будинків, що мають устав і регламент проживання, затверджені всіма мешканцями; моніторинг руху житла, забезпеченого підтримкою, тощо.

Регулювання ринку необхідно розглядати як об'єкт, розрахований на зміни. Отже, реалізація концепції повинна складатися із чотирьох етапів: розробка збалансованої системи показників — перетворення перспективних планів і стратегій у сукупність цілей і заходів; поєднання — ув'язування всіх ієрархічних рівнів шляхом побудови відповідних цілей і показників, організація стратегічної комунікації, забезпечення компенсації за ініціативні рішення; планування — визначення шляхів досягнення в часі запланованих результатів через конкретні планові завдання, розподіл ресурсів, проектування стратегічних заходів; зворотний зв'язок і навчання — тестування результатів реалізації певного етапу стратегії і відновлення останньої з відображенням отриманих знань.

Для оцінки ринку житла в системі національної економіки визначимо такі предмети оцінки житла відносно до територіальних ринків: оцінка стану й розвитку житлових процесів на територіальному рівні; оцінка результативності розвитку ринку житла в системі національної економіки; оцінка результативності муніципального рівня реалізації житлової політики (система регулювання; ресурсне забезпечення; інфраструктурне забезпечення; локальні переваги й обмеження; попит на житло; інвестиційна активність у житловому будівництві; житлові суб-

сидії); оцінка пріоритетних напрямків (модернізація, реконструкція об'єктів; ремонт; розвиток іпотеки; раціональність використання житлового фонду; оренда житла; соціальна взаємодія соціальна привабливість об'єктів житла; екологічні зони).

Впровадження розробленої системи показників у практику регулювання дозволить давати кількісну оцінку результативності методів регулювання і на цій основі вчасно вносити корективи, що забезпечують результативність реалізації житлової політики.

ВИСНОВКИ

Запропоновано до використання систему показників, яка повинна відображати найважливіші аспекти привабливості ринку: інвестиційний, соціальний, фінансовий і інноваційний та включати показники не тільки грошового і натурального виміру, але і показники немонетарного характеру, що дозволяють збільшити інформативні можливості для оцінки ринку житла.

У процесі дослідження розширена система індикаторів для оцінки ефективності реалізації житлової політики за територіальними рівнями, що включає наступні блоки: оцінка стану і розвитку житлових процесів територіального рівня, оцінка результативності розвитку ринку житла в системі національної економіки, оцінка результативності рівня реалізації житлової політики. Останній блок системи індикаторів включає похідні показники, що характеризують наступні напрями: систему регулювання, ресурсне забезпечення, інфраструктурне забезпечення, локальні переваги і обмеження, попит на житло, інвестиційну активність у житловому будівництві, ефективність житлових субсидій, результативність вибору пріоритетних напрямів регулювання. Перевагою системи індикаторів є аналітичність в оцінці всіх напрямів заданого вектора розвитку житлової системи.

Література:

1. Державна житлова політика України: проблема соціально-економічної ефективності: аналіт. доп. / О.А. Більовський. — К.: НІСД, 2012. — 60 с.
2. Дискретные пространственно-параметрические модели рынка жилья [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.realtymarket.ru.
3. Методические рекомендации по анализу и прогнозированию товарных рынков. — М.: Новый век: Ин-т микроэкономики, 2001. — 96 с.
4. Стерник Г.М. Методические рекомендации по анализу рынка недвижимости / Г.М. Стерник. — М.: РГР, 1998. — 60 с.
5. Ларионов А.Н. Стратегия развития рынка жилья Волгоградской области / А.Н. Ларионов. — Волгоград: Изд-во ВолгГАСА, 2002. — 456 с.
6. Статистичний збірник. Соціальні індикатори рівня життя населення / відп. І.В. Калачова. — К.: Державна служба статистики України. — 2011. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://ukrstat.org/uk/druk/katalog/kat_u/2012/10_2012/zb_sirgn_11.zip
7. Жеребин В.М. Уровень жизни, населения / В.М. Жеребин, А.Н. Романов. — М: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. — 592 с.
8. Кизим Н.А. Качество жизни населения и конкурентоспособность Украины и стран ЕС: монография / Н.А. Кизим, В.М. Горбатов. — Х.: ИД "ИНЖЭК", 2005. — 164 с.
9. Ушацкий С.А. Организационно-экономические основы формирования та развития рынка доступного жилья: монография / С.А. Ушацкий, А.В. Сердюк. — Вінниця: ВНТУ, 2011. — 176 с.

Стаття надійшла до редакції 25.04.2013 р.